

Ref: c.u.a. 14-2012

ASUNTO: Consulta urbanística que formula la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades referente a la calificación de las actuaciones que se pretenden realizar en las fachadas del edificio existente sito en el nº 101 del Paseo de la Habana.

Con fecha 25 de abril de 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades, en la que se plantea en que clase de obra deben encuadrarse las actuaciones pretendidas en las fachadas del edificio existente sito en el nº 31 del Paseo de la Habana y, en función de su calificación, si las actuaciones serían admisibles.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 3 grado 1º.
- Modificación Puntual del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanística del Plan General aprobada inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno de 10 de febrero de 2011.

Informes:

- Consulta Urbanística cua. 27/2011 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, evacuada en fecha 30 de diciembre de 2011.

CONSIDERACIONES:

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la clase de obra en la que debe encuadrarse la actuación pretendida que afecta a las fachadas del edificio existente situado en el nº 31 del Paseo de la Habana, incluido en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3 y con uso exclusivo terciario oficinas.

El edificio, con tipología de edificación aislada, se dispone exento en el interior de su parcela y se desarrolla en cuatro plantas sobre rasante, con planta en "L". La actuación pretendida en sus fachadas, que persigue su actualización y mejora estética, varía en función de la posición de éstas. En las fachadas vertidas a la vía pública se rasgan los huecos creando grandes ventanales, e incorporando para su limpieza unas pasarelas tipo tramex a nivel de los forjados de piso de las plantas, que, a su vez, se protegen de las caídas mediante una malla metálica que constituye una segunda piel de la fachada. En el resto de las fachadas, los huecos se componen en horizontal y las carpinterías forman cajones volados que sobresalen 30 centímetros del plano de fachada, con su parte acristalada en la cara exterior.

En ambos casos, análogamente a lo expuesto y concluido en la consulta urbanística cua. 27/2011 de esta Secretaría Permanente, evacuada a petición de la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en fecha 30 de diciembre de 2011, las actuaciones corresponderían a obras de reconfiguración, admitidas para el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3, en el apartado 1 del artículo 8.3.5 de la Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM)

Por otra parte, en el apartado 3.d. del artículo 8.3.5 del nuevo texto del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, contenido en la Modificación aprobado inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno de 10 de febrero de 2011, en su primer párrafo admite, de forma expresa, la reconfiguración de fachadas con el siguiente tenor literal: *“Con la finalidad de mejorar el comportamiento bioclimático de la edificación existente y sin que de ello derive incremento de sus superficie edificada total, regulada en el artículo 6.5.4, podrá autorizarse la reconfiguración total de sus fachadas acompañada de la formación de salientes o vuelos que, tomando como referencia los regulados en el artículo 6.6.19, adopten formas, dimensiones y materiales justificadamente adecuados a dicha finalidad bioclimática y a su integración en el entorno urbano”*

Luego, las soluciones de la reconfiguración de fachadas interesadas serían admisibles, si bien, siguiendo la línea marcada por la Modificación del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM aprobada inicialmente, la reconfiguración deberá tener como finalidad la mejora de las condiciones bioclimáticas del edificio y no solo razones estéticas, lo cual deberá acreditarse en el correspondiente proyecto. En cuanto a la prevista en las fachadas vertidas a la vía pública con doble piel y pasarelas horizontales a nivel de los forjados de las plantas, se considera que no implica incremento de la superficie edificada del edificio, ya que las pasarelas se destinan a labores de limpieza y mantenimiento y se ejecutan con un material ligero y calado que no admite un uso permanente; respecto de su saliente máximo, tomando como referencia los vuelos regulados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, sería de 75 centímetros al igual que el de los miradores y galerías, aclarando que, según lo establecido en el apartado 2 del artículo 6.3.7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, en ningún caso, los elementos de la fachada bioclimática podrán rebasar la alineación oficial. Por otro lado, la solución de cajones volados para las carpinterías de los huecos del resto de las fachadas, que, obviamente, no afectan a la superficie edificada del edificio, su saliente máximo sería, tomando como referencia el de las jardineras contempladas en el apartado 3 del artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, de 30 centímetros.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto respecto de las actuaciones pretendidas en las fachadas de la edificación existente en el nº 101 del Paseo de la Habana, incluido en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3, se considera que deben aplicarse los siguientes criterios:

Las actuaciones pretendidas consisten en obras de reconfiguración de fachadas, admitidas tanto en el vigente apartado 1 del artículo 8.3.5 de la Normas Urbanísticas del PGOUM, como en el apartado 3.d. del artículo 8.3.5 del nuevo texto del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, contenido en la Modificación aprobada inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno de 10 de febrero de 2011. No obstante, según los criterios del citado precepto de la Modificación del Plan General aprobada inicialmente y de la normativa vigente aplicable, la reconfiguración de las fachadas tendrá que reunir las siguientes condiciones:

- 1.- Deberá tener como finalidad la mejora de las condiciones bioclimáticas del edificio y no solo motivaciones estéticas, lo cual deberá acreditarse en el correspondiente proyecto.
- 2.- La solución proyectada en las fachadas vertidas a la vía pública, con doble piel y pasarelas horizontales a nivel de los forjados de las plantas, asumido que, con el material y destino previstos de las pasarelas, no modifica la superficie edificada del edificio, tendrá un saliente máximo de 75 centímetros, al igual que los miradores y galerías regulados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, sin que ninguno de sus elementos rebase la alineación oficial, conforme con lo establecido en el apartado 2 del artículo 6.3.7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.
- 3.- Para la solución de cajones volados de las carpinterías de los huecos del resto de las fachadas, que, obviamente, no afectan a la superficie edificada del edificio, su saliente máximo será de 30 centímetros, tomando como referencia el de las jardineras autorizadas en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Madrid, 21 de mayo de 2012.